

RICHIEDENTE:

Mondobrico Srl

Via Vanoni n°18

15057 – Tortona (AL)

543 - PROGETTO M

VARIANTE n° 02 al PIANO DI LOTTIZZAZIONE

approvato con DCC n. 49/2019

**Lottizzazione a Destinazione Commerciale
Viale Industria – Via El Alamein, Vigevano (PV)**

1 – RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA GENERALE

Stesura n° 03

Genova, 17 marzo 2026

PREMESSA

La presente relazione è posta a corredo della Variante a:

- Piano di Lottizzazione originario approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 34/2011 (Convenzione del 28/09/2011 – Rep. n° 33478, Racc. n° 10377)
- Successivo Piano di Lottizzazione in variante approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49/2019 e successiva stipula della Convenzione Edilizia a firma Dott. Notaio Ileana Maestroni fra il Comune di Vigevano e la Società Fi.Ma. Srl (rappresentata dall' Amministratore Unico dott.ssa Elena Galbiati) (Convenzione del 12/11/2019 – Rep. n° 33478, Racc. n° 10377).

Il Lotto di intervento è localizzato nel Comune di Vigevano in provincia di Pavia, lungo la ex SS 494 e via El Alamein e risulta di proprietà della società MONDOBRICO S.r.l. con sede a Tortona in Via Ezio Vanoni n° 18, codice fiscale 01087730063, rappresentata legalmente dal Dott.re Domenico Carrea, C.F. CRR DNC 45A11 L904I, residente a Tortona in strada Costa Longarino n° 9.

Si precisa che, con successivo Atto di integrazione alla Convenzione e identificazione catastale a firma Dott. Notaio Ileana Maestroni fra il Comune di Vigevano e la Società Fi.Ma. (Convenzione del 16/11/2022 – Rep. n° 35031, Racc. n° 11503), parte dei terreni interni al lotto sono stati ceduti al Comune per la realizzazione di strade e verde pubblico per un totale di 23.463 mq.

INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

I sedimi ricadenti all'interno del PL oggetto di intervento risultano censite nel seguente modo:

- Catasto Terreni al Foglio n. 49 mappali 1091 – 1338 – 1336 – 1335 – 1380 – 1379 – 1388 – 1381 – 1382 – 1378 – 1376 – 1342 – 1375 – 1387 – 1365 – 1385 – 1349 – 1371 – 1374 – 1372 – 1354 – 1346 – 1351 – 1370 – 1367 – 1368 – 1352 – 1389 – 1361 – 1356;
- Catasto Fabbricati al Foglio n. 49 1367 – 1371 – 1375 – 1379.

L'Area ricade all'interno degli Ambiti di trasformazione presenti nel Documento di Piano del PGT Vigente. Più precisamente nell' "Ambito di trasformazione c4", i cui indici presenti all'interno delle schede di ambito vengono di seguito riportati:

Ambito di Trasformazione c4 – Viale Industria

ST – Sup. territoriale = mq 59.358,34

IC – Indice di Copertura = 50% ST

SC – Sup. Coperta max = mq 29.679,17

SUL – Sup. Utile Lorda max = mq 29.679,17

IP – Indice di Permeabilità = 30% ST

SP – Sup. permeabile min = mq 17.807,50

H Max – 12 mt

Aree per servizi (area destinata a parcheggi/verde/servizi pubblici o di uso pubblico) – 100% SUL

Mix Funzionale – Funzioni terziarie = min. 5% SUL, Funzioni Commerciali (CuB / CuM) = min. 30% SUL

PL APPROVATI E SUCCESSIVE VARIAZIONI

1. Piano di Lottizzazione originario (DCC. n. 34/2011)

Il suddetto Piano di lottizzazione prevedeva l'inserimento di attività industriali e commerciali, questi ultimi nella forma distributiva degli esercizi di

vicinato, per una capacità edificatoria di complessiva pari a mq. 29.376,65 di SUL (Superficie Utile Lorda). Il piano prevedeva inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie in estensione complessiva pari a mq. 8.862,37 (comprensiva anche dei parcheggi asserviti ad uso pubblico), e una superficie a verde pubblico pari a mq. 11.517,07.

Quanto alle aree in cessione, per opere di urbanizzazione primaria (viabilità), prevedeva la cessione di aree pari a mq. 3.047,58.

SCHEMA PL ORIGINARIO (2011)		
1	SUL totale	29.376,65 MQ
2	Viabilità	3.047,58 MQ
3	Verde pubblico (VP)	11.517,07 MQ
4	Parcheggi pubblici	6.004,19 MQ
5	Parcheggi asserviti ad uso pubblico (PP)	2.858,18 MQ
6	Totale Aree di cessione (2+3+4)	20.568,84 MQ
7	Totale Aree per servizi (3+4+5)	20.379,44 MQ

2. Piano di Lottizzazione in Variante n. 1 (DCC n. 49/2019)

Il PL in variante, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 17.06.2019, ha modificato la tipologia distributiva delle attività commerciali prevedendo al posto degli originari esercizi di vicinato la realizzazione di esercizi commerciali di media struttura di vendita tra loro distinti, autonomi e ad accessibilità separata dalla viabilità pubblica. Ulteriormente, il PL in variante prevedeva l'allocazione in sito di un'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Nello specifico, l'intervento riguardava l'insediamento di 5 edifici posti in linea e separati da strade pubbliche per una complessiva capacità edificatoria di mq. 11.900,00 (circa 1/3 della SUL del PL originario).

Per ogni comparto sono state individuate le seguenti dotazioni di aree per servizi:

Edificio	Sul		Verde pubblico	Parcheggi asserviti uso pubblico	Totale aree per servizi
	mq.		mq.	mq.	mq
A	3.000,00		2.274,00	2.447,00	4.721,00
B	3.000,00		3.829,00	3.317,00	7.146,00
C	3.000,00		2.209,00	3.317,00	5.526,00
D	2.300,00		654,00	4.967,00	5.621,00
E	600,00		2.896,00	948,00	3.844,00
TOTALI	11.900,00		11.862,00	14.996,00	26.858,00

Stralcio Tabella della variante al PL, approvata con DCC n.49/2019

Nel complesso, su un totale di SUL pari a mq.11.900 a destinazione commerciale e terziaria, vengo previste aree per verde e servizi pubblici pari a mq. 26.858,00, di cui mq. 11.862,00 a verde pubblico a parco e mq. 14.996,00 a parcheggi asserviti ad uso pubblico (dotazione minima aree per servizi pari al 100% della SUL = mq. 11.900,00). Le aree per opere di urbanizzazione primaria relative alle strade in cessione risultano essere pari a mq. 11.596,00 di cui mq. 507 pista ciclabile e mq. 11.089,00 viabilità.

L'impianto progettuale dell'intervento proposto dalla Variante al PL ha evidenziato aspetti morfologici e compositivi che hanno ridotto l'impatto volumetrico e visivo dell'insediamento rispetto all'impianto definito nel PL precedente, che tendeva invece a saturare il lotto rispetto all'indice di copertura ammesso dalla normativa dell'ambito di trasformazione.

Si schematizza di seguito quanto sopra riportato:

SCHEMA variante PL n° 01 (2019)		
1	SUL totale	11.900,00 MQ
2	Superficie Coperta totale (IC)	11.900,00 MQ
3	Viabilità	11.089,00 MQ
4	Pista ciclabile	507,00
5	Verde pubblico (VP)	11.862,00 MQ
6	Parcheggi da asservire ad uso pubblico (PP)	14.996,00 MQ
7	Totale Aree di cessione (3+4+5)	23.458,00 MQ
8	Totale Aree per servizi (5+6)	26.858,00 MQ

La Convenzione citata in premessa e stipulata in data 12.11.2019 tra il Comune e la parte lottizzante, ha disciplinato l'esecuzione dell'intervento di trasformazione urbanistica dell'area localizzata in via El Alamein per la realizzazione di 4 medie strutture di vendita e di un edificio con destinazione somministrazione/terziario, compresa la cessione gratuita di aree da destinarsi a viabilità e verde, unitamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere quali misure perequative, queste ultime non ancora concluse.

3. Atto di integrazione alla Convenzione del 16/11/22

Con successivo atto di integrazione alla Convenzione ed identificazione catastale del 16/11/2022 vengono definiti nuovi parametri, sempre superiore alle dotazioni minime previste dalla normativa vigente.

SCHEMA integrazione ed identificazione catastale PL (2022)		
1	SUL totale	11.900,00 MQ
2	Superficie Coperta totale (IC)	11.900,00 MQ
3	Viabilità	11.298,00 MQ
4	Pista ciclabile	567,00
5	Verde pubblico (VP)	11.598,00 MQ
6	Parcheggi da asservire ad uso pubblico (PP)	14.996,00 MQ
7	Totale Aree di cessione (3+4+5)	23.463,00 MQ
8	Totale Aree per servizi (5+6)	26.594,00 MQ

La realizzazione del Piano di Lottizzazione sito in Via El Alamein è stata regolamentata dai seguenti titoli edilizi originari :

- LOTTO A: PDC 1065/19 del 16/12/2019 e s.m.i.
- LOTTO B: PDC 1068/19 del 16/12/2019 e s.m.i.
- LOTTO C: PDC 1069/19 del 16/12/2019 e s.m.i.
- LOTTO D: PDC 1070/19 del 16/12/2019 e s.m.i.
- LOTTO E: PDC 1071/19 del 16/12/2019 e s.m.i.
- OOUU: PDC 1076/19 del 09/12/2019 e s.m.i.

Il programma di attuazione reale dell'intervento avvenuto in sede di PDC ha rimodulato nel complesso l'assetto volumetrico, senza alcun aumento di SUL.

Nel corso della realizzazione delle opere relative ai Lotti A, B e D sono state apportate alcune modifiche regolarmente autorizzate dal Comune di Vigevano

4. Varianti ai PDC 1069/2019 (Lotto C) e 1071/2019 (Lotto E)

Ad aprile 2023 è stata presentata una variante al PDC n. 1071/2019-3 relativa al comparto E ed una variante al PDC n. 1069/2019-3 relativo al lotto C. Tali varianti hanno previsto:

Lotto E

- L'eliminazione dell'edificio previsto nel comparto E di mq. 600,00 e realizzazione di un'area a verde privato di totali mq. 944,00;
- Il mantenimento della prevista area a parcheggio di mq. 1.814,00, attualmente libero con impegno ad asservirlo.

Lotto C

- Trasferimento della volumetria originariamente prevista nel comparto E all'interno del comparto C;
- Ridistribuzione delle metrature all'interno del lotto C e realizzazione di n. 2 edifici; l'edificio C1 di mq. 1700,00 a destinazione commerciale e l'edificio C2 di mq. 700,00 a destinazione terziario per pubblico esercizio.

Si precisa che, come indicato nella TAV 01M ter relativa all'ultimo stato approvato, nella nuova variante i parcheggi del Lotto C soddisfano gli standard dei parcheggi per entrambi gli edifici (C1 e C2) del Lotto C.

I parcheggi realizzati nel lotto E, evidenziati nella TAV 01M ter, ed aventi una superficie di mq. 1.814,00, risultano in eccedenza per il soddisfacimento delle aree destinate a parcheggio pubblico previste nell'atto integrativo del 2022 pari a mq. 14.996,00.

Allo stato attuale con atto di identificazione sono già stati asserviti al Comune i parcheggi ad uso pubblico dei Lotti A, B, C e D per una superficie di mq. 13.625,00 e quindi, si devono asservire ancora mq. 1.371,00 per completare il soddisfacimento del PL pari a mq. 14.996,00 come stabilito nell'Atto di integrazione di Convenzione edilizia e identificazione catastale del 16/11/2022.

Nella TAV 08M ter di progetto viene evidenziata la superficie adibita a parcheggi pubblici pari a mq. 15.343,00, costituita da mq. 13.625,00 già asserviti, mq. 1.371,00 nel Lotto E da asservire a completamento della superficie in

convenzione e mq. 347,00 previsti per la realizzazione della nuova struttura di somministrazione.

Con le suddette varianti ai PdC originari, relative ai comparti E e C, si precisa che la SUL realizzata coincide con la SUL massima realizzabile, come da Convenzione stipulata in data 12.11.2019.

Dalle Varianti ai PdC originari:

SUL globale: MQ 11.900 = 11.900

di cui:

- Edificio A mq. 2.800 commerciale (SV 2.500 max media struttura non alimentare)
- Edificio B mq. 2.700 commerciale (SV 2.500 max media struttura non alimentare)
- Edificio C mq. 2.400 C1 commerciale 1.700 mq (SV 1.500 max media struttura alimentare)
C2 terziario 700 mq (pubblico esercizio)
- Edificio D mq. 4.000 D1 commerciale 3.500 mq (SV 2.500 max media struttura non alimentare)
D2 terziario 500 mq (pubblico esercizio)
- Comparto E mq. -

STATO A GIUGNO 2025

Nello stato attuale le opere inerenti al piano di lottizzazione approvato risultano interamente concluse e collaudate, ad esclusione delle opere quali misure perequative (ad oggi realizzate per circa il 40%).

OPERE RELATIVE AL PL

Si riporta di seguito un riepilogo dei titoli edilizi, delle successive varianti e della loro realizzazione:

- **LOTTO A:** autorizzato con PDC n° 1065/19, prot. 80915 del 16/12/2019, PDC in variante n° 1065/19-3, prot.43775 del 15/06/2023 e SCIA in variante n°1065/19-4, prot. 68540 del 21/09/2023;

Inizio lavori presentato in data 29/11/2022;

Fine lavori comunicata in data 06/11/2023;

- **LOTTO B:** autorizzato con PDC n° 1068/19, prot. 80931 del 16/12/2019, PDC in variante n° 1068/19-3, prot.49619 del 26/07/2023 e SCIA in variante n°1068/19-4, prot. 68541 del 21/09/2023;

Inizio lavori presentato in data 29/11/2022;

Fine lavori comunicata in data 06/11/2023;

- **LOTTO C:** autorizzato con PDC n° 1069/19, prot. 81122 del 16/12/2019, PDC in variante n° 1068/19-3, prot. 29048 del 20/06/2023, SCIA in variante n°1069/19-5, prot. 38685 del 20/07/2023, SCIA in variante n°1068/19-6, prot. 69154 del 25/09/2023, SCIA in variante n°1068/19-8, prot. 57919 del 15/07/2024;

Inizio lavori presentato in data 29/11/2022;

Fine lavori comunicata in data 06/11/2023 (C1) e in data 10/09/2024 (C2);

- **LOTTO D:** autorizzato con PDC n° 1070/19, prot. 81127 del 16/12/2019, PDC in variante n° 1070/19-3, prot.48472 del 12/07/2023 e SCIA in variante n°1070/19-4, prot. 71684 del 03/10/2023;

inizio lavori presentato in data 29/11/2022;

fine lavori comunicata in data 06/11/2023;

- **LOTTO E:** autorizzato con PDC n° 1071/19, prot. 80921 del 16/12/2019, PDC in variante n° 1071/19-3, prot. 80921 del 25/05/2023;

inizio lavori presentato in data 29/11/2022;

fine lavori comunicata in data 22/02/2024;

- **OOUU:** autorizzato con PDC n°1076/19, prot. 80190 del 09/12/2019, PDC in variante n°1076/2019-2023, prot. 40791 del 20/06/2023, perizie di variante n°1 e n°2 approvate con DGC n°313 del 16/11/2023;

inizio lavori presentato in data 04/11/2022

fine lavori comunicata in data 04/03/2024

collaudo opere rilasciato in data 09/11/2024;

- **CABINE ELETTRICHE:** PDC 1277/22-2 del 12/07/2022;

inizio lavori presentato in data 14/07/2023

fine lavori comunicata in data 04/03/2024;

OPERE PEREQUATIVE

Riguardo alla realizzazione delle Opere Perequative, di cui all'art. n° 6.2 della Convenzione del 2019, la situazione risulta quanto segue anche in funzione della presente variante al PL:

- ART 6.2 Lett. C) Riqualificazione infrastrutture stradali comprensive di interventi sulla ex. SS 949

A seguito del progetto esecutivo, a firma dell'Ing. Mauro Trichieri, protocollato in data 24/11/2022, prot. gen. 82008 ed integrato in data 23/11/2022, prot. gen. 89831, le opere sono state approvate dall'Ente Comunale con DC del n.142 del 08/06/2023.

Nel corso dei lavori sono state protocollate, a firma dell'Ing. Trinchieri, una prima Perizia di Variante, trasmessa via PEC in data 02/08/2024, e successivamente una Perizia di Variante Finale, trasmessa via PEC in data 02/08/2024, per un importo totale finale delle opere di € 490.072,91. Le opere, riguardanti l'Art. 6.2 Lett. C, risultano ad oggi le uniche terminate.

- ART 6.2 Lett. A) Riqualificazione di Via Rocca Vecchia

Non si prevede più la realizzazione del progetto riguardante le opere di copertura del Rio sottostante Via Rocca Vecchia.

Per la riqualificazione di Via Rocca Vecchia nel presente progetto di Variante al PL si prevede la monetizzazione, come stabilito con Deliberazione C.C. 55/2025 del 30/09/2025

- ART 6.2 Lett. B) Realizzazione della rotatoria nella frazione Piccolini

In considerazione di emerse priorità di interesse pubblico, in data 02/10/2024 il Comune di Vigevano ha proposto, tramite PEC, di realizzare l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente sito presso il Palazzetto dello Sport in Via Cappuccini e la realizzazione di posti auto a raso lungo Strada Casalino quale opera perequativa in sostituzione dell'esecuzione della rotatoria nella frazione Piccolini.

In data 28/11/2024 il promotore dell'intervento Mondobrico ha accettato la modifica sopracitata tramite PEC.

Per quanto riguarda le opere sopra dette si deve fare riferimento a quanto stabilito con Deliberazione C.C. 55/2025 del 30/09/2025

Si allega la tabella successiva con l'inquadramento attuale delle superfici, in relazione alle opere realizzate ed agli atti di asservimento già stipulati e da stipulare.

SCHEMA PL aggiornato (Rif. Tav n° 01M bis)		
1	SUL totale	11.900,00 MQ
2	Superficie Coperta totale (IC)	11.900,00 MQ
3	Viabilità	11.387,00 MQ
	Cfr. Nota 01	+ 89 MQ
4	Pista ciclabile	562,00
	Cfr. Nota 01	- 05 MQ

5	Verde pubblico (VP)	11.514,00 MQ
	Cfr. Nota 01	- 84 MQ
6	Parcheggi asserviti e/o da asservire ad uso pubblico (PP)	15.439,00 MQ
	Cfr. Nota 02	
7	Totale Aree di cessione (3+4+5)	23.463,00 MQ
	Cfr. Nota 01	
8	Totale Aree per servizi (5+6)	26.948,00 MQ

- Nota 01 = Il totale delle aree in cessione previste nell'Atto di integrazione di Convenzione edilizia e identificazione catastale del 16/11/2022 pari a mq. 23.463,00 non varia. A fronte di mq. 23.458,00 di aree per servizi da cedersi prevista nella Variante n° 0, la Variante ad integrazione prevedeva una superficie pari a mq. 23.463,00 (+ 5 mq.). La superficie per la realizzazione di viabilità, verde e pista ciclabile, è stata confermata bilanciando tra di loro i valori superficiali relative alla viabilità (+ 89 mq), al verde pubblico (- 84 mq) ed alla pista ciclabile (- 5 mq).

- Nota 02 = a fronte di mq. 14.996,00 di aree parcheggio da asservire ad uso pubblico, previste nell'ultima Convenzione, sono già stati asserviti mq. 13.625,00 relativi ai Lotti A, B, C, D e rimaneva da asservire nel PL aggiornato, l'area del Lotto E pari a 1.814,00 mq. per un totale di mq. 15.439,00 (+ 443,00 mq.).

PROGETTO DI VARIANTE n° 02 al PL

1. Opere relative alla nuova variante di PL

Il comparto oggetto dell'odierna variante al PL del 2019 si inserisce in un'area posta lungo la circonvallazione sud di Vigevano (Viale Industria), che si

configura come una porzione residuale del tessuto di transizione tra il contesto edificato e la campagna.

Il progetto proposto prevede l'insediamento di un pubblico esercizio a destinazione terziaria all'interno del comparto E, consistente un'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con il servizio drive per il servizio da asporto diretto dall'automobile.

Tale inserimento, posto principalmente nell'area attualmente adibita a prato, permette una maggiore fruizione del lotto e l'aumento del bacino d'utenza all'interno dell'intero PL favorendo il mix funzionale delle attività in situ.

Il nuovo edificio, di SC e SUL pari a mq. 325,00, risulta sviluppato su un unico piano per un'altezza di m. 6,00, in conformità con le altezze massime individuate dalla scheda-norma del DdP del PGT.

Come la precedente variante, la nuova distribuzione del comparto E presenta uno sviluppo distinto e autonomo dal punto di vista dell'utilizzo ed aree per servizi rispetto agli altri comparti, poiché già separato dagli altri lotti e con accessibilità pubblica dedicata.

Il nuovo fabbricato sarà in circondato da un marciapiede pedonale e dalla viabilità del drive, quest'ultima realizzata con blocchetti drenanti di colore giallo in prosecuzione al parcheggio esistente, mentre sul fronte ovest prospiciente il parcheggio sarà realizzata una pavimentazione in blocchetti drenanti di colore grigio a servizio del fabbricato per l'alloggio di tavolini esterni.

L'area sarà raggiungibile a piedi dagli altri comparti con la prosecuzione del marciapiede esistente di larghezza 150,00 cm, nel rispetto della normativa riguardante il superamento delle barriere architettoniche.

Ne consegue la leggera riduzione del parcheggio esistente da asservire ad uso pubblico per un totale di mq. 1.718,00 contenenti 25 stalli, (mq. 1.371,00

da asservire a completamento della superficie in convenzione e mq. 347,00 previsti per la realizzazione della nuova struttura di somministrazione), mentre n. 3 stalli e la strada del drive rimarranno pertinenze della somministrazione per un totale di mq. 395,00.

A mitigazione della nuova viabilità, le essenze vegetali esistenti nel verde privato (n.3 Prunus Padus e n.2 Fraxinus Angustifolia) verranno spostate e poste a filare lungo lo sviluppo del drive.

Nel complesso si attesta che l'impatto progettuale dell'intervento proposto dalla presente variante, per quanto presenti un aumento volumetrico rispetto al PL approvato, risulta di dimensioni estremamente ridotte rispetto all'intero PL ed in conformità con le caratteristiche morfologiche del sito.

2. Verifiche urbanistiche del nuovo PL

Secondo la scheda-norma relativa agli ambiti di trasformazione presente nel DdP del PGT vigente, devono quindi essere garantiti i seguenti parametri:

Ambito di Trasformazione c4 – Viale Industria

ST – Sup. territoriale = mq 59.358,34

IC – Indice di Copertura = 50% ST

SC – Sup. Coperta max = mq 29.679,17

SUL – Sup. Utile Lorda max = mq 29.679,17

IP – Indice di Permeabilità = 30% ST

SP – Sup. permeabile min = mq 17.807,50

H Max – 12,00 mt

Aree per servizi (area destinata a parcheggi/verde/servizi pubblici o di uso pubblico) – 100% SUL

Mix Funzionale – Funzioni terziarie = min. 5% SUL, Funzioni Commerciali (CuB / CuM) = min. 30% SUL

- SUPERFICIE UTILE LORDA

Come evidenziato nell'elaborato grafico Tav. 08M, con l'inserimento del pubblico esercizio di 325,00 mq circa, la superficie utile lorda complessiva di tutti i comparti (A, B, C, D, E) risulta di 12.225,00 mq, che soddisfa ampiamente l'indice di copertura previsto.

SUL a progetto: MQ 12.225,00 < IC 50% ST = 29.679,17 MQ

- MIX FUNZIONALE

Il mix funzionale viene maggiormente favorito rispetto al PL approvato, garantendo le percentuali minime da normativa come sotto indicato

Funzioni terziarie /pubblico esercizio: MQ 1.524,00 > 5% SUL = MQ 611,25

Funzioni commerciali (CuB / CuM): MQ 10.701,00 > 30% SUL = MQ 3.667,50

- PERMEABILITA'

Anche dal punto di vista della permeabilità, la quale considera la superficie adibita a verde e quanto realizzato in pavimentazione drenate al 100% (strade e pavimentazioni in autobloccanti), come individuato nella Tav. 10M i parametri vengono ampiamente soddisfatti:

SP a progetto: MQ 34.862 > 30% ST = MQ 17.807,50

- DISTANZE E ALTEZZE

Riguardo al rispetto delle distanze e delle altezze massime, come evidenziato nella Tav. 07M bis il nuovo fabbricato presente nel lotto E presenterà un'altezza massima di 6,00 m e rispetterà la distanza dei 5 metri dal confine e la distanza dei 10 metri da altri edifici, in questo caso da Cascina Colombarola.

- AREE PER SERVIZI

In fase di attuazione dei PDC per la realizzazione del PL, la ripartizione funzionale delle aree cedute al Comune in sede di ultimazione dei lavori, ha subito leggere variazioni come già esposto in precedenza.

La attuale ripartizione delle aree cedute viene di seguito riportata:

Viabilità	=	11.387,00 MQ
Pista ciclabile	=	562,00 MQ
Verde pubblico	=	11.514,00 MQ
Totale Aree cedute	=	23.463,00 MQ

Inoltre, nella Convenzione, nella successiva integrazione del 2022 e nella Comunicazione ricevuta tramite PEC dal Comune di Vigevano in data 13/06/2025, venivano individuati mq. 14.996,00 di parcheggi da asservire ad uso pubblico. Da ciò si evince, come evidenziato nella Tav. n° 09M bis, che parte dell'attuale parcheggio del lotto E, non dovendo soddisfare alcun tipo di standard parcheggi per gli edifici già realizzati ed essendo in eccesso rispetto alla dotazione di parcheggi da asservire ad uso pubblico secondo Convenzione, risulta libero.

La nuova variante riguarda esclusivamente il Lotto E lasciando inalterate le aree destinate a viabilità, pista ciclabile e verde pubblico già realizzate, collaudate e asservite dove necessario.

Viabilità	=	11.387,00 MQ
Pista ciclabile	=	562,00 MQ
Verde pubblico	=	11.514,00 MQ

Totale Aree cedute = 23.463,00 MQ

Le attuali superfici di progetto del Lotto E, interessate dalla presente variante, sono attualmente le seguenti:

PP : Parcheggi da asservire ad uso pubblico	=	1.814,00 MQ
VR : Verde privato	=	944,00 MQ
Totale Lotto E	=	2758,00 MQ

Le nuove superfici del Lotto E, interessate dal progetto dalla presente variante, sono le seguenti:

PP : Parcheggi da asservire ad uso pubblico	=	1.371,00 MQ
PP : Parcheggi da asservire ad uso pubblico	=	347,00 MQ
VR : Verde privato	=	149,00 MQ
IC : Superficie coperta - terziario	=	325,00 MQ
Marciapiede perimetrale	=	174,00 MQ
PR : Parcheggi pertinenziali	=	395,00 MQ

Totale Lotto E - nuovo progetto = 2758,00 MQ

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio con funzione di pubblico esercizio a destinazione somministrazione/terziaria pari a mq. 325,00 con annesso un marciapiede perimetrale di 174,00 mq. ed un'area di parcheggi pertinenziali di 395,00 mq. Inoltre è previsto di destinare la superficie di mq. 1.371,00 a parcheggi da asservire ad uso pubblico a completamento degli asservimenti previsti nel PL e la superficie di mq. 347,00 a parcheggi da asservire ad uso pubblico in relazione al nuovo insediamento.

La superficie finale di parcheggi da asservire ad uso pubblico è pari a 15.343,00 mq., composta da 13.625,00 mq. già asserviti relativi ai Lotti A, B, C, D e da 1.718,00 mq. (1.371,00 + 347) relativi al Lotto E, superiore ai 14.996,00 mq. individuati nell'atto di identificazione catastale e integrazione alla Convenzione (+ 347,00 mq.).

Ne consegue che la dotazione di aree destinate a parcheggi / verde / servizi pubblici come da Scheda-norma del DdP, la quale deve essere pari al 100% della SUL come stabilito dalla scheda-norma dell'Ambito di trasformazione, risulta essere garantito con un incrementando della superficie dei parcheggi da asservire ad uso pubblico maggiore rispetto all'aumento della SC e della SUL a progetto, come meglio identificato nella Tav. 09M bis.

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI:

TOT 26.857,00 MQ > 26.594,00 MQ (Convenzione e s.m.i.) > 12.225,00 MQ (100% SUL)

3. Raffronto tra la variante n° 01 PL aggiornata e la nuova Variante PL n° 02

Riassumendo quanto sopra descritto, nel raffronto tra i due PL, quello approvato ed aggiornato e quello di progetto, risulta quanto segue:

SCHEMA variante n° 2 PL			
		PL n° 01 aggiornato	PL n° 02 in variante
1	SUL totale	11.900,00 MQ	12.225,00 MQ
2	Superficie Coperta totale	11.900,00 MQ	12.225,00 MQ
3	Viabilità	11.387,00 MQ	11.387,00 MQ
4	Pista ciclabile	562,00	562,00
5	Verde pubblico (VP)	11.514,00 MQ	11.514,00 MQ
6	Parcheggi asserviti e/o da asservire ad uso pubblico (PP)	15.439,00 MQ	15.343,00 MQ
7	Totale Aree di cessione (3+4+5)	23.463,00 MQ	23.463,00 MQ
8	Totale Aree per servizi (5+6)	26.948,00 MQ	26.857,00 MQ

Si attesta pertanto che l'aumento della SUL all'interno del nuovo PL, non comporta in alcun modo riduzione delle aree destinate a servizi e, date le ridotte dimensioni del nuovo fabbricato rispetto a quanto realizzato, non altera significativamente le caratteristiche morfologiche del PL.

4. Opere perequative sostitutive ART 6.2 Lett. B)

In considerazione di emerse priorità di interesse pubblico, in data 02/10/2024 il Comune di Vigevano ha proposto, tramite PEC, di realizzare l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente sito presso il Palazzetto dello

Sport in Via Cappuccini e la realizzazione di posti auto a raso lungo Strada Casalino quale opera perequativa in sostituzione dell'esecuzione della rotatoria nella frazione Piccolini.

In data 28/11/2024 il promotore dell'intervento Mondobrico ha accettato la modifica sopracitata tramite PEC.

Nella presente variante viene pertanto proposta la realizzazione del parcheggio e dei parcheggi a raso sopracitati per un importo totale di € 366.363,12, di cui € 25.000,00 rimangono destinati ad opere di manutenzione ordinaria dell'incrocio sito nella frazione Piccolini tra Corso Europa e Via Gravellona.

Il progetto prevede due interventi differenti: l'ampliamento del parcheggio esistente e la realizzazione di posti auto lungo la strada Casalino.

L'ampliamento del parcheggio esistente

Si prevede di scavare e livellare parte del terreno esistente per realizzare la continuazione del parcheggio esistente. L'ampliamento previsto ha una superficie di circa 4.300 mq e consente di realizzare nr. 137 posti auto scoperti, di cui nr. 4 riservati ai disabili, identificati con segnaletica orizzontale e ripartiti seguendo il ritmo e la geometria del parcheggio esistente.

Si prevede inoltre di realizzare la rete di regimentazione delle acque bianche caratterizzata da nr. 8 pozzetti di raccolta confluenti nelle due trincee drenanti laterali, per un totale di 180,00 mc. Si prevede inoltre di installare nr. 7 pali per illuminazione di altezza 10 m simili a quelli esistenti lungo Strada Casalino.

La realizzazione dei posti auto lungo la strada Casalino

Il secondo intervento riguarda la realizzazione di nr. 58 posti auto in adiacenza alla strada Casalino esistente.

Si prevede di asfaltare una striscia di terreno adiacente alla strada di dimensioni 2,50 x 290,10 m per una superficie pari a circa 760 mq. Il pacchetto stradale verrà realizzato con la medesima stratigrafia dell'ampliamento del parcheggio, conferendo al terreno la corretta pendenza per lo smaltimento delle acque meteoriche verso il verde adiacente. Non si prevede alcuna modifica del sistema di illuminazione pubblica della strada, la quale già garantisce un'adeguata illuminazione all'area.

Come evidenziato nell'allegato 10 – Quadro economico di raffronto delle opere perequative tra l'ultima variante approvata e la presente, si dimostra che l'importo totale delle opere quali misure perequative risulta di **1.190.008,03€**, di fatto invariato rispetto all'importo della Convenzione (1.190.000,00€).

Genova, 17 marzo 2026